



Årsredovisning 2025

HSB Brf Biet I Lidköping

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Biet I Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0786 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Biet 6	1949-09-24	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	280
20	p-platser	276
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 243
4	garageplatser	84
Totalt 88 objekt		3 883

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 30 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Svensson	Ordförande
Marianne Hallin	Ledamot
Anita Edvinsson	Ledamot
Ida Geiborg	Ledamot
Jesper Svensson	Ledamot
Smail Hodzic	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Svensson, Anita Edvinsson och Jesper Svensson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Svensson, Marianne Hallin och Anita Edvinsson.

Revisorer har varit: Erik Berggren med Anders Funk som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman med Anita Edvinsson som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-08.

Under året inträffade en stor skada på fastigheten. Skadan omfattades av fastighetsförsäkringen. Föreningens erhöll försäkringsersättning som täckte total kostnad med avdrag för självriskan som uppgick till ett halvt basbelopp, 29 400 kr. Föreningen har även erhållit försäkringsersättning i ett annat mindre ärende.

FÖRENINGENS AVTAL:

Agena Förvaltning AB anlitas för fastighetsskötsel och lokalvård.

SKBS anlitas för uppdatering av underhållsplanen.

Billinge Energi är leverantör av el.

Tele2 är leverantör av TV och bredband.

Säkerhetstjänst AB anlitas för bevakningstjänster och jourservice med bl.a. nyckeljour.

Anticimex anlitas för fuktkontroller och fågelskydd.

SEDAN FÖRENINGEN STARTADE HAR FÖLJANDE STÖRRE ÅTGÄRDER GENOMFÖRTS:

Stamreovering 1995-1996.
 Elomläggning 1999.
 Byte av lägenhetsdörrar 2005.
 Inglasning av balkonger 2016.
 Större arbete med ventilationen 2020-2021.
 Dräneringsarbeten hus 7a-7d klart våren 2025
 Mangel inköpt till tvättstuga hus 7a

FÖRENINGENS ÅTGÄRDER UNDER ÅR 2025:

I slutet av våren 2025 var dräneringsarbetet runt hus 7 klart.

FÖRENINGENS PLANERADE ÅTGÄRDER.

Under år 2026 kommer avfallsbehållare installeras på fastigheten. Installationen innebär förutom av köp av avfallsbehållare även markarbeten. Offertförfrågan kommer att skickas ut under våren 2026.

Dränering runt hus 9 kommer att utföras inom femårsperioden.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	166	229	177	196	181
Skuldsättning, kr/kvm	2 790	2 385	2 457	2 517	2 576
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 103	2 653	2 719	2 785	2 851
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	245	239	214	206	216
Årsavgifter, kr/kvm	945	906	854	806	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 105	822	786	735	730
Nettoomsättning, tkr	3 098	2 961	2 804	2 636	2 620
Resultat efter finansiella poster, tkr	189	460	251	1	113
Soliditet, %	31	32	31	30	29

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 950	0	0	62 950
Underhållsfond, kr	3 791 764	0	290 000	4 081 764
S:a bundet eget kapital, kr	3 854 714	0	290 000	4 144 714
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	514 583	460 019	-290 000	684 601
Årets resultat, kr	460 019	-460 019	189 368	189 368
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	974 602	0	-100 632	873 969
S:a eget kapital, kr	4 829 316	0	189 368	5 018 683

* Under året har reservation till underhållsfonden gjorts med 290 000 kr och inget har tagits i anspråk.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	974 601
Årets resultat, kr	189 368
Reservation till underhållsfond, kr	-429 284
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	139 284
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	873 969

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	873 969
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 097 821	2 961 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	889 081	4 052
Summa Rörelseintäkter		3 986 902	2 965 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 734 853	-1 618 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 752	-112 149
Personalkostnader	Not 6	-206 991	-194 971
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-405 387	-364 842
Summa Rörelsekostnader		-3 503 983	-2 290 958
Rörelseresultat		482 919	674 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 207	44 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 758	-258 941
Summa Finansiella poster		-293 551	-214 410
Resultat efter finansiella poster		189 368	460 019
Resultat före skatt		189 368	460 019
Årets resultat		189 368	460 019

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	14 734 898	11 998 120
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	1 635 948
Summa Materiella anläggningstillgångar		14 734 898	13 634 068

Finansiella anläggningstillgångar

Medlemsandel HSB		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

14 735 398 13 634 568

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar, hyres- och avgiftsfordringar	Not 10	0	57 923
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 226 983	1 029 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	135 842	96 487
Summa Kortfristiga fordringar		1 362 825	1 183 717

Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		300 000	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		300 000	300 000

Summa Omsättningstillgångar

1 662 825 1 483 717

Summa Tillgångar

16 398 223 15 118 285

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	62 950	62 950
Fond för yttre underhåll	4 081 764	3 791 764
Summa Bundet eget kapital	4 144 714	3 854 714

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	684 601	514 583
Årets resultat	189 368	460 019
Summa Fritt eget kapital	873 970	974 601

Summa Eget kapital

5 018 684 **4 829 315**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 617 271	8 388 457
Summa Långfristiga skulder		2 617 271	8 388 457

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 445 686	213 936
Leverantörsskulder		471 098	934 041
Skatteskulder		10 092	6 811
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	461 945	453 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	373 448	292 206
Summa Kortfristiga skulder		8 762 269	1 900 513

Summa Skulder

11 379 540 **10 288 970**

Summa Eget kapital och skulder

16 398 223 **15 118 285**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	482 919	674 428
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	405 387	364 842
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	405 387	364 842
Erhållen ränta	6 295	44 531
Erlagd ränta	-293 641	-259 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	600 961	824 380
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	19 248	-72 531
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-377 111	677 478
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-357 863	604 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 097	1 429 326
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 506 217	-1 710 888
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 506 217	-1 710 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 460 564	-213 936
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 460 564	-213 936
Årets kassaflöde	197 444	-495 497
Likvida medel vid årets början	1 310 364	1 805 862
Likvida medel vid årets slut	1 507 808	1 310 364

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 064 075	2 936 112
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 080	1 080
	Hyror lokaler	58 515	54 792
	Hyror garage och parkeringsplatser	41 400	35 640
	Övriga primära intäkter	-613	1 296
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 164 457	3 028 920
	Hysesbortfall	-4 141	-5 090
	Avsatt till inre fond	-62 496	-62 496
	<i>Summa</i>	-66 637	-67 586
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 097 821	2 961 334
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	882 610	0
	Övriga sekundära intäkter	6 471	4 052
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	889 081	4 052

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-490 681	-400 446
	Snö och halk-bekämpning	-18 609	-35 599
	Reparationer	-195 087	-69 272
	Försäkringsskador	-879 209	0
	El	-89 039	-92 588
	Uppvärmning	-615 441	-618 252
	Vatten	-179 678	-149 452
	Sophämtning	-30 146	-30 040
	Fastighetsförsäkring	-56 159	-48 976
	Kabel-TV och bredband	-89 950	-88 838
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-90 854	-85 533
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 734 853	-1 618 996
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 545	-1 770
	Administrationskostnader	-57 565	-63 476
	Extern revision	-17 375	-15 625
	Medlemsavgifter	-28 640	-27 905
	Föreningsverksamhet	-3 026	-1 513
	Övriga förvaltningskostnader	-3 601	-1 860
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-156 752	-112 149
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-83 158	-62 000
	Revisionsarvode	-2 982	-2 500
	Övriga arvoden	-95 365	-107 285
	Löner och övriga ersättningar	-1 250	-1 820
	Sociala avgifter	-23 611	-21 366
	Övriga personalkostnader	-625	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-206 991	-194 971

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-405 387	-364 842
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-405 387	-364 842
--	-----------------	-----------------

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 481 581	17 406 641
--------------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde mark	64 000	64 000
---------------------------------	--------	--------

Årets investeringar	3 142 165	74 940
---------------------	-----------	--------

<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	20 687 746	17 545 581
--	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 547 461	-5 182 619
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-405 387	-364 842
---------------------	----------	----------

<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 952 848	-5 547 461
---	-------------------	-------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	14 734 898	11 998 120
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	26 000 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	293 000	287 000
----------------------------------	---------	---------

Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	10 400 000
--------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
-------------------------------	---	---

<i>Summa</i>	40 493 000	36 687 000
--------------	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 033 601	12 033 601
----------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	12 033 601	12 033 601
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	1 635 948	0
--------------------------------------	-----------	---

Årets investeringar	0	1 635 948
---------------------	---	-----------

Omklassificering till byggnad	-1 635 948	0
-------------------------------	------------	---

<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 635 948
---	----------	------------------

Not 10	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kundfordringar</i>				
	Kundfordringar	0	57 923		
	<i>Summa Kundfordringar</i>	0	57 923		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 207 808	1 010 364		
	Skattekonto	19 175	18 943		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 226 983	1 029 307		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	55 274	51 180		
	Ersättning försäkringsskada	32 382	0		
	Upplupna ränteintäkter	912	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 274	45 307		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	135 842	96 487		
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>		<i>Nästa års amortering</i>		
	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>		
	Stadshypotek AB	1,39%	2026-09-30	2 168 750	87 500
	Stadshypotek AB	3,21%	2026-06-01	3 564 000	88 000
	Stadshypotek AB	4,05%	2030-09-01	907 317	16 984
	Stadshypotek AB	3,95%	2031-04-30	1 748 390	21 452
	Stadshypotek AB	2,97%	2026-02-05	1 674 500	34 000
				10 062 957	247 936
	Långfristig del			2 617 271	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			38 436	
	Lån som ska konverteras inom ett år			7 407 250	
	Kortfristig del			7 445 686	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			247 936	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			991 744	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			1 641 130	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,98%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	6 904	6 927
	Källskatt	14 896	16 305
	Inre fond	427 652	430 286
	Övriga kortfristiga skulder	12 473	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	461 925	453 518
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	270 461	253 401
	Upplupna räntekostnader	29 102	21 985
	Övriga upplupna kostnader	73 885	16 820
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	373 448	292 206

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Biet i Lidköping, org.nr. 769000-0786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Biet i Lidköping för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Biet i Lidköping för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Berggren
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Biet I Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kjell Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:34:52



Anita Edvinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:05:39



Ida Geiborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:23:37



Smail Hodzic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:36:19



Marianne Hallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:43:07



Jesper Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 21:13:37



Erik Berggren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 12:48:36



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:55:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Biet I Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Berggren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 12:44:05



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:54:37



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.